

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 8,9,6,0,0,0,3,5,9,1	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0,0,0,0,1,7,4,0,0,0	struktura wariant 2 wersja v1-0E
---	---	----------------------------------

## Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		11-02-2026	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2025	Data do	31-12-2025
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa firmy SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA INFORMATYK			
Adres siedziby albo miejsca zamieszkania			
Kraj	POLSKA	Województwo	DOLNOŚLĄSKIE
Powiat	M.WROCŁAW	Gmina	M.WROCŁAW
Ulica	STEFANA ŻEROMSKIEGO	Nr domu	7
		Nr lokalu	
Miejscowość	WROCŁAW	Kod pocztowy	50-321
Forma prawna jednostki			
Forma prawna jednostki spółdzielnia mieszkaniowa (kod 40)		Nazwa innej formy prawnej	
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości			
Liczba etatów		2	
Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta:			
<input type="checkbox"/> tak		<input checked="" type="checkbox"/> nie	
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
PKD 2007	PKD 2025	Numer PKD	
X	6820Z	WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI	
X	6832Z	ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE	

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2025 data do 31-12-2025

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

- sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne  
 sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

tak  nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

- tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)  nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Przyjęte zasady rachunkowości w Spółdzielni określone zostały w Polityce Rachunkowości wprowadzone Uchwałą Nr 1/2002 Zarządu Spółdzielni z dnia 02.01.2002r.

Aktywa i pasywa wyceniono wg zasad określonych Ustawą o Rachunkowości, z zastosowaniem reguł wyceny lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących, przy zachowaniu zasad ciągłości.

- 1) Środki trwałe wycenia się wg cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Wartość początkową zmniejsza się o odpisy amortyzacyjne oraz o ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe o wartości do 10.000 zł wprowadza się do ewidencji środków trwałych i amortyzuje się jednorazowo w momencie przekazania ich do użytkowania. Pozostałe środki trwałe amortyzowane są metodą liniową na podstawie stawek wynikających z ich przewidywanego okresu użytkowania.
- 2) Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia i pomniejsza o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- 3) Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.
- 4) Spółdzielnia nie gromadzi zapasów magazynowych.
- 5) Produkcja w toku nie występuje.
- 6) Należności wycenia się w wartości nominalnej. Spółdzielnia dokonuje odpisów aktualizujących zarówno na należności za lokale mieszkalne jak i użytkowe. Odpisy są tworzone w sytuacji gdy nie ma możliwości prowadzenia egzekucji lub prowadzona egzekucja będzie nieskuteczna, po uprzedniej analizie prawdopodobieństwa ściągalności należności.
- 7) Inwestycje krótkoterminowe - aktywa pieniężne obejmują wyłącznie środki pieniężne w walucie polskiej i podlegają wycenie w wartości nominalnej.
- 8) Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują poniesione koszty dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych oraz nadwyżkę kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za dany rok obrotowy.
- 9) Fundusze własne Spółdzielni ujęte są w wartości nominalnej według ich rodzaju i zasad określonych przepisami prawa i statutem Spółdzielni.
- 10) Fundusze specjane wycenia się w wartości nominalnej.
- 11) Zobowiązania wycenia w wartości nominalnej.
- 12) Rezerwy na przyszłe zobowiązania tworzone są w uzasadnionej i wiarygodnie oszacowanej wartości. W 2025r. nie wystąpiły.
- 13) Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożności wyceny i obejmują nadwyżkę przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia w roku następnym.

## Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy działalności Spółdzielni obejmuje:

- przychody i koszty operacyjne,
- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości budynkowych - gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM). Pozostała działalność jest opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych.

W rachunku zysków i strat nadwyżka lub niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest prezentowana za rok obrotowy, a jej rozliczenie za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciagnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i kosztów. Podział wyniku bilansowego przedstawia się w ten sposób, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem przenosi się na konto rozliczeń międzyokresowych i zwiększa ona odpowiednio przychody lub koszty tej gospodarki w roku następnym, zgodnie z art. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pozostałe przychody i koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz przychody i koszty finansowe pomniejszone o należny podatek od osób prawnych, stanowią wynik finansowy netto wykazywany w sprawozdaniu.

Spółdzielnia nie tworzy aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Zysk bilansowy netto podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Sposób pokrycia straty bilansowej określa Statut Spółdzielni.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące dokumenty:

1. Wprowadzenie
2. Bilans
3. Rachunek zysków i strat w wariacie porównawczym
4. Zestawienie zmian w funduszach własnych
5. Dodatkowe informacje i wyjaśnienia
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni

Pozostałe (opcjonalnie)

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki (opcjonalnie)

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
INFORMATYK .....

(dane jednostki)

**BILANS**

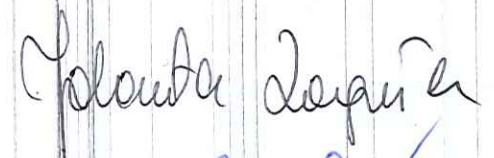
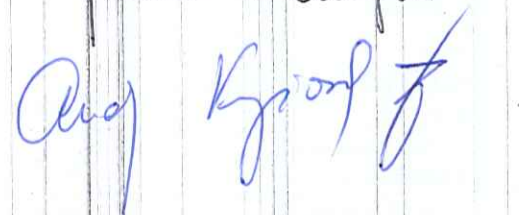
sporządzony na dzień ..... 31.12.2025 .....

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni 2024			rok bieżący	rok poprzedni 2024
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	4 283 867,27	4 141 712,36	<b>A</b>	<b>Fundusze własne</b>	4 223 911,38	4 042 666,35
<b>I</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00	<b>I</b>	<b>Fundusz podstawowy</b>	3 546 247,54	3 359 090,76
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	19 906,70	19 906,70
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	3 526 340,84	3 339 184,06
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			<b>II</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	576 019,69	576 823,15
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	3 930 837,79	3 744 484,47	<b>III</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:</b>		
1	Środki trwałe	3 930 837,79	3 744 484,47		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	92 663,22	93 466,68	<b>IV</b>	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 838 174,57	3 651 017,79	<b>V</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	0,00	0,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny			<b>VI</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	101 644,15	106 752,44
d)	środki transportu			<b>VII</b>	<b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
e)	inne środki trwałe						
2	Środki trwałe w budowie			<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	1 390 032,93	1 319 893,87
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowa		
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	353 029,48	397 227,89
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	353 029,48	397 227,89
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	353 029,48	397 227,89
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	932 044,85	830 884,66
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	353 029,48	397 227,89		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	353 029,48	397 227,89	b)	inne		
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	1 330 077,04	1 220 847,86	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	355 943,53	353 390,89
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	44 535,04	42 136,69
1	Materiały			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	160 304,29	158 489,78
4	Towary				– do 12 miesięcy	120 797,53	112 398,62
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy	39 506,76	46 091,16
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	97 424,09	38 571,44	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	15 298,37	15 779,83
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	49 511,10	44 772,05
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	86 294,73	92 212,54
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	85 255,88	91 169,59
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	1 038,85	1 042,95
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	576 101,32	477 493,77
3	Należności od pozostałych jednostek	97 424,09	38 571,44		– w tym fundusz remontowy	576 101,32	477 493,77
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	56 793,31	7 165,64	<b>IV</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	104 958,60	91 781,32
	– do 12 miesięcy	56 793,31	7 165,64	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	11 064,78	16 442,94
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	640,82	658,46		– długoterminowe	0,00	0,00

c)	inne	999,58	1 069,13		– krótkoterminowe	11 064,78	16 442,94
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	93 893,82	75 338,38
e)	należności od osób uprawnionych, w tym:	38 990,38	29 678,21				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	30 290,20	22 955,98				
	– z tytułu lokali użytkowych	8 700,18	6 722,23				
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>1 125 802,24</b>	<b>1 099 706,52</b>				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 125 802,24	1 099 706,52				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 125 802,24	1 099 706,52				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 125 802,24	1 099 706,52				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>106 850,71</b>	<b>82 569,90</b>				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	44 535,04	42 136,69				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	62 315,67	40 433,21				
3	Ujemna wartość funduszu remontowego	0,00	0,00				
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>						
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>						
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>5 613 944,31</b>	<b>5 362 560,22</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>5 613 944,31</b>	<b>5 362 560,22</b>

# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA  
INFORMATYK.....  
(dane jednostki)

sporządzony za okres ..... 01.01.2025 - 31.12.2025 .....

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	2 086 320,79	1 919 713,34
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 086 320,79	1 919 713,34
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	1 879 459,82	1 711 711,05
	b) w tym z działalności własnej	206 860,97	208 002,29
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	1 992 602,01	1 833 661,91
I	Amortyzacja	9 544,87	5 119,67
II	Zużycie materiałów i energii	948 726,12	792 357,90
III	Usługi obce	334 879,93	370 254,42
IV	Podatki i opłaty, w tym:		
	– podatek akcyzowy	43 018,00	41 157,00
		0,00	0,00
V	Wynagrodzenia	207 641,52	200 496,66
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		
	– emerytalne	42 344,14	39 636,49
		20 210,29	19 318,88
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	406 447,43	384 639,77
VIII	Wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	1 992 602,01	1 833 661,91
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 882 786,84	1 725 146,49
	b) z działalności własnej	109 815,17	108 515,42
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	93 718,78	86 051,43
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-3 327,02	-13 435,44
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	97 045,80	99 486,87
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	3 242,40	7 983,59
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	3 242,40	7 983,59
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	6 103,64	7 190,09
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	6 103,64	7 190,09
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	90 857,54	86 844,93
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	17 512,96	16 991,07
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	17 512,96	16 991,07
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	63,37	0,00
I	Odsetki, w tym:	63,37	0,00
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		



<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G - H)</b>	108 307,13	103 836,00
<b>I</b>	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	75 338,38	79 299,44
<b>II</b>	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	40 433,21	30 958,83
<b>III</b>	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	143 212,30	152 176,61
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	9 990,00	10 519,00
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I - J - K)</b>	98 317,13	93 317,00
<b>I</b>	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	93 893,82	75 338,38
<b>II</b>	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	62 315,67	40 433,21
<b>III</b>	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	101 644,15	106 752,44

*Janina Szepiura*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
INFORMATYK

(dane jednostki)

**ZESTAWIENIE ZMIAN W FUNDUSZU WŁASNYM**

sporządzone za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 01.01-31.12.2025	rok poprzedni 01.01-31.12.2024
<b>I.</b>	<b>Fundusz własny na początek okresu (BO)</b>	4 042 666,35	4 168 078,09
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
<b>I.a.</b>	<b>Fundusz własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	4 042 666,35	4 168 078,09
<b>1.</b>	<b>Fundusz podstawowy na początek okresu</b>	3 359 090,76	3 492 543,71
1.1.	Fundusz udziałowy na początek okresu	19 906,70	19 906,70
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
1.2.	Fundusz udziałowy na koniec okresu	19 906,70	19 906,70
1.3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
1.4.	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	0,00	0,00
1.5.	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	3 339 184,06	3 472 637,01
	a) zwiększenie (z tytułu)	383 796,05	28 624,63
	- umorzenie lokali mieszkalnych - przeniesienie na odrębną własność	39 848,05	28 624,63
	- wartość wymienionych wind	343 948,00	0,00
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	196 639,27	162 077,58
	- umorzenie środków trwałych - budynki mieszkalne	114 682,77	105 152,62
	- przeniesienie lokali na odrębną własność	56 637,00	46 501,00
	- przeniesienie lokali na odrębną własność - różnica między wkładem budowlanym a wart. śt	25 319,50	10 423,96
1.6.	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	3 526 340,84	3 339 184,06
1.7.	Fundusz podstawowy na koniec okresu	3 546 247,54	3 359 090,76
<b>2.</b>	<b>Fundusz zasobowy na początek okresu</b>	576 823,15	577 250,57
2.1.	Zmiany funduszu zasobowego	-803,46	-427,42
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	803,46	427,42
	- przeniesienie lokali na odrębną własność - wartość gruntu	803,46	427,42
	-		
	-		
	-		
2.2.	Stan funduszu zasobowego na koniec okresu	576 019,69	576 823,15

3.	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości</b>		
3.1.	Zmiany funduszu z aktualizacji wyceny		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	-		
3.2.	Fundusz z aktualizacji wyceny na koniec okresu		
4.	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe na początek okresu</b>		
4.1.	Zmiany pozostałych funduszy rezerwowych		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
4.2.	Pozostałe fundusze rezerwowe na koniec okresu		
5.	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	0,00	0,00
5.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	106 752,44	98 283,81
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	106 752,44	98 283,81
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	106 752,44	98 283,81
	- pokrycie kosztów eksploatacji GZM	106 752,44	98 283,81
	- zasilenie funduszu remontowego	0,00	0,00
	-		
5.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu		
	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
	- korekty błędów		
5.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	-		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)		
	-		
	-		
	-		
5.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.	<b>Wynik netto</b>	101 644,15	106 752,44
	a) zysk netto	101 644,15	106 752,44
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II.	<b>Fundusz własny na koniec okresu</b>	4 223 911,38	4 042 666,35
III.	<b>Fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	4 223 911,38	4 042 666,35

Liczba dołączonych opisów: 2

Liczba dołączonych plików: 2

**Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto**  
*(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)*

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wyszczególnienie	Rok bieżący			Rok poprzedni <i>(opcjonalnie)</i>		
	Wartość			Wartość		
	łącznie	z zysków kapitałowych <i>(opcjonalnie)</i>	z innych źródeł przychodów <i>(opcjonalnie)</i>	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	143 212,30					
B. Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	38 377,72					
C. Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	0,00					
D. Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00					
E. Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00					
F. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	6 167,01					
G. Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00					
H. Strata z lat ubiegłych	0,00					
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00					
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	111 002,00					
K. Podatek dochodowy	9 990,00					



# Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

## INFORMACJA DODATKOWA 2025

**INFORMACJA DODATKOWA**  
**Do sprawozdania finansowego na 31.12.2025 r.**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej Informatyk**  
**We Wrocławiu**

**II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA**

**Ustęp I**

**1. Zmiany w grupach rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych  
prawnych oraz inwestycji długoterminowych.**

	Budynki	Budowle	Sprzęt komputerowy	Pozostałe środki trwałe	Grunty	Razem
Bo na 01.01.2025	7 005 430,16	0,00	29 689,37	40 456,71	93 466,68	7 169 042,92
Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja	343 948,00	0,00	0,00	0,00	0,00	343 948,00
Rozchody	81 956,50	0,00	0,00	0,00	803,46	82 759,96
Stan na 31.12.2025	7 267 421,66	0,00	29 689,37	40 456,71	92 663,22	7 430 230,96
Umorzenie Bo 01.01.2025	3 354 412,37	0,00	29 689,37	40 456,71	0,00	3 424 558,45
Amortyzacja za rok bieżący	114 682,77	0,00	0,00	0,00	0,00	114 682,77
Zmniejszenia	39 848,05	0,00	0,00	0,00	0,00	39 848,05
Stan na 31.12.2025	3 429 247,09	0,00	29 689,37	40 456,71	0,00	3 499 393,17
Wartość netto śr. trw.	3 838 174,57	0,00	0,00	0,00	92 663,22	3 930 837,79

**2. Odpisy aktualizujące wartości aktywów trwałych** nie wystąpiły

**3. Koszty zakończonych prac rozwojowych** nie wystąpiły.

**4. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie** nie występuje.

**5. Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów.**

Nie wystąpiły

**6. Zobowiązania wobec budżetu lub jednostek samorządowych z tytułu uzyskania prawa własności budynków.**

Nie wystąpiły

**7. Struktura kapitałów (funduszy).**

Treść	Fundusz udziałowy	Fundusz zasobowy	Fundusz wkładów budowlanych	Razem
Stan na 01.01.2025	19 906,70	576 823,15	3 339 184,06	3 935 913,91
Zwiększenia	0,00	0,00	383 796,05	383 796,05
Zmniejszenia	0,00	803,46	196 639,27	197 442,73
Stan na 31.12.2025	19 906,70	576 019,69	3 526 340,84	4 122 267,23

**8. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty:**

Lp	Wyszczególnienie	Kwota
1	Zysk netto za rok obrotowy	101 644,15
2	Proponowany podział zysku:	101 644,15
a	na eksploatację i utrzymanie nieruchomości	101 644,15
3	Zysk niepodzielony	0,00

**9. Dane o stanie rezerw (wg rodzaju)**

Treść	stan na dzień 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2025
-	-	-	-	-

### 10. Dane o odpisach aktualizacyjnych wartości należności

lp	Wyszczególnienie Grupa należności	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia Wykorzystanie	Stan na 31.12.2025
1	Należności od dłużników Postawionych w stan likwidacji lub upadłości	0,00	-	-	0,00
2	Należności od dłużników O oddalonym wniosku O ogłoszenie upadłości	-	-	-	-
3	Należności kwestionowane przez dłużników	-	-	-	-
4	Równowartość kwot podwyższających roszczenia w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizacyjnego	-	-	-	-
5	Należności przeterminowane i nie przeterminowane w znacznym stopniu nieściągalności	4 050,00	0,00	4 050,00	0,00
6	Ogółem wartość wykazana w bilansie wg zapisów do konta 290	4 050,00	0,00	4 050,00	0,00



### 11. Struktura zobowiązań /bez funduszy/ według przewidywanego umową okresu spłaty.

Rodzaj zobowiązania	Okres spłaty do 1 roku		Okres spłaty od 1 roku do 3 lat		Okres spłaty od 3 do 5 lat		Okres spłaty powyżej 5 lat		Razem	
	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
Zobowiązanie z tytułu										
Kredyty i pożyczki	42 136,69	44 535,04	92 061,38	96 302,76	103 906,14	69 708,01	201 260,37	187 018,71	439 364,58	397 564,52
Dostawy i usługi	204 611,16	207 092,26	13 168,88	13 168,88	13 168,88	13 168,88	19 753,40	13 169,00	250 702,32	246 599,02
Podatki, cła	15 779,83	15 298,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 779,83	15 298,37
Wygodzenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne	28 462,89	43 596,06	16 309,16	5 915,04	0,00	0,00	0,00	0,00	44 772,05	49 511,10
<b>Razem</b>	<b>290 990,57</b>	<b>310 521,73</b>	<b>121 539,42</b>	<b>115 386,68</b>	<b>117 075,02</b>	<b>82 876,89</b>	<b>221 013,77</b>	<b>200 187,71</b>	<b>750 618,78</b>	<b>708 973,01</b>

### 12. Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów na początek i koniec okresu sprawozdawczego wg rodzaju

Nazwa	Stan na 01.01.2025		Stan na 31.12.2025	
	Wn	Ma	Wn	Ma
Konto 640 koszty dotyczące roku następnego	-	16 442,94	-	11 064,78
Konto 645 koszty remontu: ul. Prusa 46/48 ul. Barycka 8,12	439 364,58: 166 715,86 272 648,72	-	397 564,52: 139 136,15 258 428,37	-
Konto 647 różnica między dochodami a kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	40 433,21	75 338,38	62 315,67	93 893,82
Konto 856 ujemny stan funduszu remontowego	-	-	-	-

### 13. Zobowiązania warunkowe, zabezpieczające, gwarancje poręczenia, weksle:

Nie wystąpiły

## Ustęp II

### INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

#### 1. Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

Rodzaj działalności	Rok bieżący	Rok ubiegły	% wzrostu
Eksploatacja lokali mieszkalnych	1 718 812,72	1 558 853,59	+10,26
Eksploatacja lokali użytkowych- spółdzielcze prawo własności	53 894,66	54 573,65	-1,24
Eksploatacja lokali użytkowych- najem	181 408,58	178 716,91	+1,51
Najem części wspólnych	7 721,11	7 682,69	+0,50
Dzierżawa gruntu	17 731,28	21 602,69	-17,92
<b>Razem</b>	<b>1 979 568,35</b>	<b>1 821 429,53</b>	<b>+8,68</b>

#### 2. Wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizacyjnych środki trwałe:

W roku 2025 nie nastąpiła trwała utrata wartości środków trwałych, nie wystąpiły odpisy aktualizacyjne.

#### 3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów:

Nie wystąpiły.

#### 4. Informacje o przychodach i kosztach produkcji zaniechanej lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym:

Zaniechanie nie wystąpiło i nie przewiduje się w przyszłości.

**5. Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych a wynikiem finansowym brutto:**

Przychód ogółem	2 107 076,17
Koszty ogółem	1 998 769,04
Wynik GZM ubiegłego roku /konto 647/	+ 34 905,17
Wynik GZM bieżącego roku /konto 647/	- 31 578,15
<b>I. Wynik brutto</b>	<b>111 634,15</b>
<b>II. Różnice podatkowe</b>	
1. wynik lokali użytkowych o spół. wł. Prawach	- 2 749,57
2. odsetki otrzymane od lokali mieszkalnych	- 1 507,52
3. zwrot kosztów sądowych dot. I. mieszkalnych	- 2 542,48
4. darowizna dla szkoły Don Bosco	+ 600,00
5. koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (koszty sądowe dot. I. mieszkalnych + zaokrąglenia)	+ 785,78
6. koszty komornicze w sprawie Zaleńska	+ 4 717,86
7. odsetki zapłacone NKUP	+ 63,37
<b>III. Podstawa opodatkowania</b>	<b>111 001,59</b>
<b>IV. Podatek dochodowy</b>	<b>9 990,00</b>
<b>V. Dochód netto / I-IV/</b>	<b>101 644,15</b>

**6. Koszty według rodzaju**

lp	Wyszczególnienie	Rok bieżący	Rok poprzedni	Dynamika
1	Amortyzacja	9 544,87	5 119,67	186,44
2	Zużycie materiałów i energii	948 726,12	792 357,90	119,73
3	Usługi obce	334 879,93	370 254,42	90,45
4	Podatki i opłaty	43 018,00	41 157,00	104,52
5	wynagrodzenia	207 641,52	200 496,66	103,56
6	Ubezpieczenia i świadczenia	42 344,14	39 636,49	106,83
8	Pozostałe koszty rodzajowe	406 447,43	384 639,77	105,67
	<b>Ogółem</b>	<b>1 992 602,01</b>	<b>1 833 661,91</b>	<b>108,67</b>

**7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie środków trwałych na własne potrzeby**

Nie wytwarzano

**8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów**

Nie wystąpiły

**9. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok finansowe aktywa trwałe: odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska**

Nie dotyczy

**10. Informacja o zyskach nadzwyczajnych, stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe, wyliczenie podatku dochodowego na operacjach nadzwyczajnych**

lp	nadzwyczajne	Rok bieżący	Rok ubiegły
1	Zyski losowe	-	-
2	Zyski pozostałe	-	-
3	Razem (1+2)	-	-
4	Straty losowe	-	-
5	Straty pozostałe	-	-
6	Razem	-	-
7	Różnice losowe(1-4)	-	-
8	Różnice pozostałe(2-5)	-	-
9	Ogółem (7-8)	-	-
10	Podatek dochodowy od osób prawnych	-	-

### Ustęp III

#### Struktura środków pieniężnych

- środki pieniężne w kasie	-
- środki pieniężne w banku	271 126,72
- lokaty pieniężne	854 675,52
- czeki, weksle,	-
- naliczone odsetki od aktywów finansowych	-



## Ustę IV

### POZOSTAŁE INFORMACJE

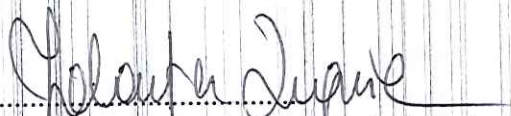
#### 1. Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym w podziale na grupy zawodowe:

Zarząd - 2 osoby  
Księgowość - 1 osoba

## Ustę V

1. Jednostka nie zawierała umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.
2. Spółdzielnia nie zawierała transakcji z podmiotami powiązanymi,
3. Istotne zdarzenia dotyczące lat ubiegłych ujęte w sprawozdaniu finansowym w roku bieżącym:  
Nie wystąpiły.
4. Znaczące zdarzenia jakie nastąpiły po dniu bilansowym a nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym:  
Nie wystąpiły
5. Zmiany dokonane w roku obrotowym w zakresie metod wyceny, sporządzania sprawozdania finansowego, ich wpływ na wynik finansowy, także przyczyny tych zmian:  
Nie wystąpiły

Wrocław, dnia 06.03.2026r.



Imię i nazwisko oraz podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

PREZES ZARZĄDU

Andrzej Krzyżewski

Z-ca PREZESA

Zenon Pawlak

Imię i nazwisko oraz podpis osoby działającej w imieniu sprawozdawcy

**Zestawienie zmian w Funduszu Remontowym Spółdzielni Mieszkaniowej „INFORMATYK” we Wrocławiu  
z podziałem na nieruchomości sporządzone na dzień 31.12.2025r.**

Lp	Nieruchomość	Bilans Otwarcia	Dochody	Wydatki	Wynik
1	Prusa 46/48	13 581,80	70 115,04	47 634,52	36 062,32
2	Prusa 44	29 807,43	43 091,64	0,00	72 899,07
3	Żeromskiego 7,9,11, Oleśnicka 25	243 599,82	134 416,80	97 821,57	280 195,05
4	Barycka 8,10,12, Oleśnicka 27	131 127,07	130 653,72	134 213,56	127 567,23
5	Rezerwowy Fundusz Remontowy	59 377,65	0,00	0,00	59 377,65
	<b>Ogółem</b>	<b>477 493,77</b>	<b>378 277,20</b>	<b>279 669,65</b>	<b>576 101,32</b>

**Ogółem wynik dodatni: 576 101,32 zł**

*Anna Kopyna*

*Włodzisław Augustyn*

# Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

ZESTAWIENIE FR 2025